



Informe Mensual Patrimonio Estrategias Inmobiliarias PEI

Septiembre-2020



Alianza

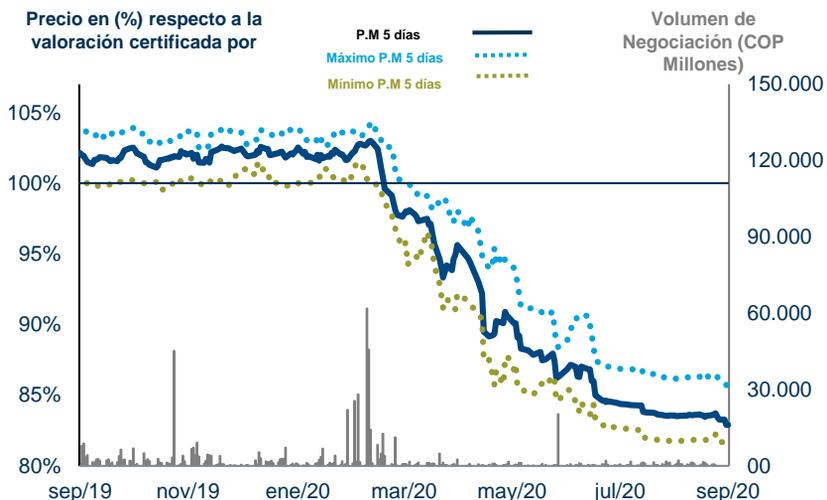
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

Dinámica en el precio se mantiene

- El precio promedio ponderado de PEI en el mes de septiembre se redujo a 83,43%, por debajo del 84,54% registrado en agosto y al 101,76% del mismo mes del año pasado. Pese a que el precio muestra una reducción, la velocidad de la caída continúa siendo menor y se empieza a consolidar un piso en el activo cercano al 82%.
- Los precios de negociación se ubican principalmente entre el 80% y 90%, mostrando un mayor número de operaciones hacia la zona del 82% y 83%.
- Durante septiembre, la reactivación económica tomó un poco más de fuerza, con los índices de movilidad revelando un mayor dinamismo en el país e incluso la tasa de desempleo sorprendió las expectativas del mercado. Aunque aún es prematuro, existe mayor expectativa para los meses siguientes de una recuperación en la actividad económica local y con ella una visión más clara sobre el desempeño del vehículo.
- Los niveles de negociación intradía se ubicaron en el rango del 80,00% - 90,00%, con una disminución de la volatilidad de precios. Sin embargo, es importante destacar que solo se dieron 2 operaciones por encima del 88% por un valor de COP 180 MM.

Gráfico 1. Precio y volumen total negociado PEI

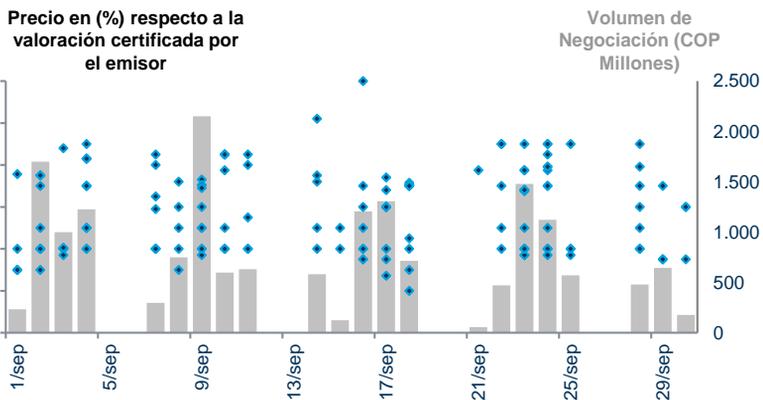
Promedio Móvil 5 días sep. 2019 – sep. 2020



Fuente: Master Trader, PEI. Cálculos: Estrategia Alianza

Gráfico 2. Precio y volumen total negociado PEI

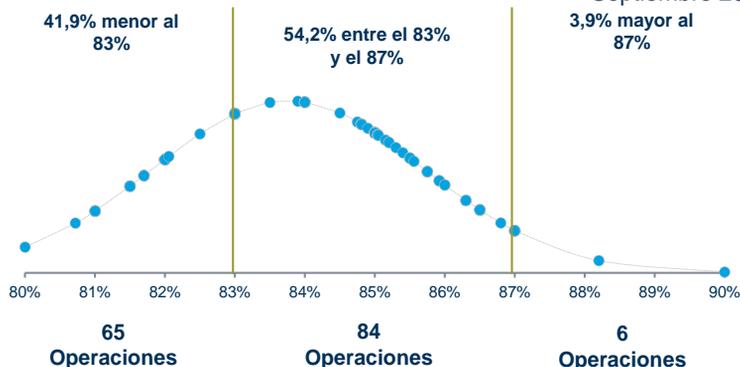
Intradía septiembre 2020



Fuente: BVC, PEI. Cálculos: Estrategia Alianza
Cifras en COP Miles de Millones

Gráfico 3. Distribución del precio intradía

Septiembre 2020



Fuente: PEI



- De las 150 operaciones realizadas en septiembre, 3,9% se registraron con un precio superior al 87% representado por COP 678 MM del volumen operado del mes.
- Por otro lado, el 54,2% de las operaciones cotizaron dentro del rango del 83% y 87%, siendo cerca de COP 9.495 MM del volumen operado.
- El restante 41,9% corresponde a operaciones realizadas a un precio inferior al 83%, correspondiente a COP 7.347 MM del operado.

Volúmenes continúan bajos

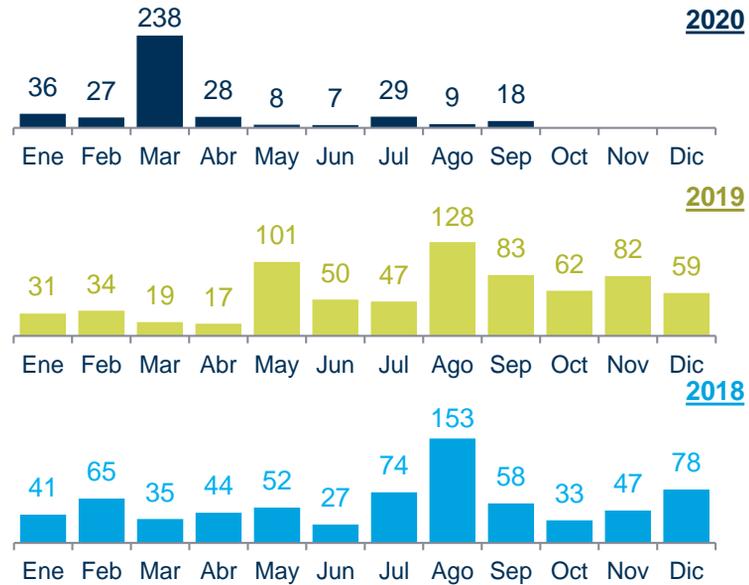
- En agosto se negociaron COP 18.520 MM en PEI, COP 8.031 MM más que en el mes anterior y COP 65.648 MM menos que el mismo mes de 2019. Aunque se registró una mejora en los niveles de negociación respecto al mes anterior, es evidente la disminución del volumen transado en este tipo de activos.
- En línea con el nivel de negociación, en el noveno mes del año 2020 se registraron 150 operaciones de compra y venta, presentando un aumento de 100 operaciones frente al número registrado en el mes anterior.
- Vale la pena señalar que de los 22 días hábiles del mes en todos se negoció PEI, una señal de mayor liquidez relativa en comparación con otros vehículos similares.
- Durante el mes se dio a conocer la nueva fecha para el paso de los vehículos inmobiliarios a la rueda de renta variable para el 21 de abril del 2021. Adicionalmente, el mercado estará atento a la publicación de los resultados del 3T que evidenciarán los impactos permanentes y temporales de la crisis.

Conclusiones:

- Los índices de movilidad mejoraron en el mes de septiembre lo que plantea un avance en la recuperación económica del país, explicado por el levantamiento de cuarentenas en Bogotá y otras ciudades junto con los incentivos del gobierno para incentivar la recuperación económica. Este factor puede incidir positivamente en los resultados del vehículo.
- Será importante la publicación de los resultados del 3T-2020 en el mes de octubre, los cuales resolverán algunas interrogantes sobre los efectos en el segmento comercial de las cuarentenas.
- Continuamos con nuestra recomendación de mantener posiciones de PEI dentro del portafolio, teniendo en cuenta que el horizonte de inversión del producto es de mediano / largo plazo.

Gráfico 4. Volumen negociado PEI

2018 - Septiembre 2020
Cifras en COP Miles de MM



Fuente: Master Trader, PEI. Cálculos: Estrategia Alianza
Cifras en miles de millones de COP

Gráfico 5. Volumen y número de transacciones

Datos en miles de MM
Últimos 12 meses



Fuente: Master Trader, PEI. Cálculos: Estrategia Alianza
Cifras en miles de millones de COP

Rentabilidades históricas para el inversionista

Escenarios de rentabilidad para la tenencia del PEI durante **el último año** representa una TIR entre 0,33% EA y 17,46% EA, con niveles de entrada y de salida en el rango 85%-92%.

PRECIOS DE VENTA

	85,00	86,00	87,00	88,00	89,00	90,00	91,00	92,00	93,00	94,00	95,00
85,00	8,78%	10,02%	11,26%	12,50%	13,74%	14,98%	16,22%	17,46%	18,70%	19,94%	21,18%
86,00	7,49%	8,72%	9,94%	11,17%	12,39%	13,62%	14,84%	16,06%	17,29%	18,51%	19,74%
87,00	6,23%	7,44%	8,65%	9,86%	11,07%	12,28%	13,49%	14,70%	15,91%	17,12%	18,33%
88,00	4,99%	6,19%	7,39%	8,58%	9,78%	10,98%	12,17%	13,37%	14,57%	15,76%	16,96%
89,00	3,79%	4,97%	6,15%	7,34%	8,52%	9,70%	10,89%	12,07%	13,25%	14,43%	15,62%
90,00	2,61%	3,78%	4,95%	6,12%	7,29%	8,46%	9,63%	10,80%	11,97%	13,14%	14,31%
91,00	1,46%	2,62%	3,77%	4,93%	6,09%	7,24%	8,40%	9,56%	10,71%	11,87%	13,02%
92,00	0,33%	1,48%	2,62%	3,76%	4,91%	6,05%	7,20%	8,34%	9,48%	10,63%	11,77%
93,00	-0,77%	0,36%	1,49%	2,63%	3,76%	4,89%	6,02%	7,15%	8,28%	9,41%	10,54%
94,00	-1,85%	-0,73%	0,39%	1,51%	2,63%	3,75%	4,87%	5,99%	7,11%	8,23%	9,34%
95,00	-2,90%	-1,80%	-0,69%	0,42%	1,53%	2,64%	3,74%	4,85%	5,96%	7,06%	8,17%

Fuente: Master Trader, PEI. Cálculos: Estrategia Alianza

Escenarios de rentabilidad para la tenencia del PEI durante **los últimos 2 años** arroja una TIR entre 5,01% EA y 13,63% EA, con niveles de entrada y de salida en el rango 85%-92%

PRECIOS DE VENTA

	85,00	86,00	87,00	88,00	89,00	90,00	91,00	92,00	93,00	94,00	95,00
85,00	9,48%	10,09%	10,69%	11,28%	11,87%	12,46%	13,05%	13,63%	14,21%	14,79%	15,36%
86,00	8,81%	9,41%	10,00%	10,60%	11,19%	11,77%	12,35%	12,93%	13,51%	14,08%	14,65%
87,00	8,15%	8,74%	9,34%	9,93%	10,51%	11,09%	11,67%	12,25%	12,82%	13,39%	13,96%
88,00	7,50%	8,09%	8,68%	9,27%	9,85%	10,43%	11,00%	11,58%	12,15%	12,71%	13,28%
89,00	6,86%	7,45%	8,04%	8,62%	9,20%	9,77%	10,35%	10,91%	11,48%	12,04%	12,61%
90,00	6,23%	6,82%	7,40%	7,98%	8,56%	9,13%	9,70%	10,27%	10,83%	11,39%	11,95%
91,00	5,62%	6,20%	6,78%	7,36%	7,93%	8,50%	9,06%	9,63%	10,19%	10,74%	11,30%
92,00	5,01%	5,59%	6,17%	6,74%	7,31%	7,88%	8,44%	9,00%	9,56%	10,11%	10,66%
93,00	4,42%	4,99%	5,57%	6,13%	6,70%	7,26%	7,82%	8,38%	8,94%	9,49%	10,04%
94,00	3,83%	4,40%	4,97%	5,54%	6,10%	6,66%	7,22%	7,77%	8,33%	8,87%	9,42%
95,00	3,25%	3,82%	4,39%	4,95%	5,52%	6,07%	6,63%	7,18%	7,73%	8,27%	8,81%

Fuente: Master Trader, PEI. Cálculos: Estrategia Alianza

Rentabilidades históricas para el inversionista

Escenarios de rentabilidad para la tenencia del PEI durante **los últimos 3 años** arroja una TIR entre 6,28% EA y 12,02% EA, con niveles de entrada y de salida en el rango 85%-92%

PRECIOS DE VENTA

	85,00	86,00	87,00	88,00	89,00	90,00	91,00	92,00	93,00	94,00	95,00
85,00	9,35%	9,74%	10,13%	10,51%	10,89%	11,27%	11,64%	12,02%	12,39%	12,76%	13,12%
86,00	8,89%	9,28%	9,66%	10,05%	10,42%	10,80%	11,18%	11,55%	11,92%	12,28%	12,65%
87,00	8,44%	8,82%	9,21%	9,59%	9,97%	10,34%	10,71%	11,08%	11,45%	11,82%	12,18%
88,00	7,99%	8,38%	8,76%	9,14%	9,51%	9,89%	10,26%	10,63%	10,99%	11,36%	11,72%
89,00	7,55%	7,94%	8,32%	8,69%	9,07%	9,44%	9,81%	10,18%	10,54%	10,91%	11,27%
90,00	7,12%	7,50%	7,88%	8,26%	8,63%	9,00%	9,37%	9,74%	10,10%	10,46%	10,82%
91,00	6,70%	7,08%	7,45%	7,83%	8,20%	8,57%	8,94%	9,30%	9,67%	10,03%	10,38%
92,00	6,28%	6,66%	7,03%	7,41%	7,78%	8,15%	8,51%	8,88%	9,24%	9,60%	9,95%
93,00	5,87%	6,24%	6,62%	6,99%	7,36%	7,73%	8,09%	8,45%	8,81%	9,17%	9,53%
94,00	5,46%	5,84%	6,21%	6,58%	6,95%	7,32%	7,68%	8,04%	8,40%	8,75%	9,11%
95,00	5,06%	5,43%	5,81%	6,18%	6,54%	6,91%	7,27%	7,63%	7,99%	8,34%	8,69%

Fuente: Master Trader, PEI. Cálculos: Estrategia Alianza



Alianza

UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

Síguenos en nuestras redes sociales:



Alianza Valores/ Alianza
Fiduciaria



@AlianzaValores



Alianza Valores



Alianza Valores SCB

Disclaimer Legal

El contenido de este documento no debe ser considerado como un sustituto de la asesoría profesional.

Estos apuntes y opiniones no buscan imponer términos ni condiciones comerciales o legales ni tampoco se constituyen en suministro formal de información al mercado de valores. Su finalidad es la de exponer un punto de vista sobre la situación general del mercado según el criterio particular de la entidad.

El contenido de este documento no debe ser considerado como un sustituto de la asesoría profesional. En consecuencia, **Alianza Valores** y **Alianza Fiduciaria** y sus funcionarios, no aceptan ni asumen ninguna responsabilidad respecto de cualquier decisión tomada o no tomada solo con base en la información contenida en este documento. La Asesoría y el consejo profesional especializado deben ser buscados en todas las circunstancias.